

Stuttgart, 23.05.2016

## **Sanierung Botnang 1 -Franz-Schubert-Straße- Satzung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets nach § 142 BauGB**

### **Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	07.06.2016
Bezirksbeirat Botnang	Beratung	öffentlich	14.06.2016
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	21.06.2016
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	22.06.2016
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	23.06.2016

### **Beschlussantrag**

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart hat aufgrund von §142 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 1 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der derzeit gültigen Fassung in seiner Sitzung am .... folgende Satzung über die Festlegung des Sanierungsgebiets Botnang 1 -Franz-Schubert-Straße- beschlossen:

#### **§1 Festlegung des Sanierungsgebiets**

Im Stadtbezirk Botnang wird das nachfolgend näher beschriebene Gebiet als Sanierungsgebiet

#### **Botnang 1 -Franz-Schubert-Straße-**

förmlich festgelegt.

Das Gebiet wird im Wesentlichen abgegrenzt:

Im Norden durch die Kauffmannstraße / Regerstraße. Ausgenommen werden die Bereiche des sogenannten „Nanz-Areals“ und des neuen Marktplatzes südlich der Regerstraße.

Be. Nördlich der Kauffmannstraße wird der Bereich um die Auferstehungskirche in die Abgrenzung einbezogen.

Im Osten durch die östliche Grenze der Flurstücke 850, 850/2 und 850/3, und der Grundstücke Zumsteegstraße 16 – 2 sowie die östliche Grenze des Grundstücks Beethovenstraße 9 und des Flurstücks 1431/1 (Beethovenstraße).

Im Süden durch die südliche Grenze der Grundstücke Nöllenstraße 46, 18 und 11 sowie Himmerreichstraße 37; außerdem die südliche Grenze der Flurstücke entlang der alten Stuttgarter Straße sowie die südliche Grenze der Grundstücke Hummelbergstraße 3a – 3b, Förstlerstraße 2 und Beethovenstraße 2 – 8.

Im Westen durch die westliche Grenze der Flurstücke 60/3 und 63, Teile des Flurstücks 1984 (Grünfläche am Buberlesbach) sowie die östliche Grenze der Flurstücke 1984/2 und 1112 und die nördliche Grenze der Grundstücke Himmerreichstraße 44 – 52.

Ein weiterer Bestandteil der westlichen Abgrenzung ist das Flurstück 1410, Beethovenstraße, als Standort des neuen Hauses der Jugend.

Maßgebend ist der Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 5. April 2016. Der Lageplan ist Bestandteil der Sanierungssatzung.

## **§ 2 Durchführungsfrist**

Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB soll die Sanierung innerhalb einer Frist von 15 Jahren und somit bis 31. Dezember 2031 durchgeführt werden. Diese Frist kann durch Beschluss des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart verlängert werden.

## **§ 3 Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB finden Anwendung.

## **§ 4 Genehmigungspflichten**

Die Vorschrift des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge findet Anwendung.

## **§ 5 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt gemäß § 143 Abs. 1 BauGB am Tag der Bekanntmachung in Kraft.

## **Kurzfassung der Begründung**

Auf der Grundlage des Ergebnisberichts der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB ist für den oben genannten Bereich zur Beseitigung städtebaulicher Missstände die Festlegung eines Sanierungsgebiets gemäß § 142 BauGB erforderlich.

Gemäß § 149 BauGB hat die Gemeinde nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen. Diese wird dem Gemeinderat separat zur Beschlussfassung vorgelegt.

## **Finanzielle Auswirkungen**

Ein Förderantrag zur Aufnahme in das Landessanierungsprogramm (LSP) für das Programmjahr 2016 wurde 2015 von der Verwaltung gestellt. Die überschlägige Kostenschätzung aus den vorbereitenden Untersuchungen für die Durchführung der Sanierung ergab nach Abzug von sanierungsbedingten Einnahmen einen Mittelbedarf von rd. 7,6 Mio. € (unrentierliche Ausgaben).

Der Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart über einen Förderrahmen von 2,5 Mio. € vom 8. Februar 2016 liegt vor.

## **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Referat WFB

## **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

keine

## **Erledigte Anfragen/Anträge:**

keine

Peter Pätzold  
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Ausführliche Begründung

Anlage 2: Lageplan

## **Ausführliche Begründung**

Auf den Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen (VU) vom 4. September 2015 wird Bezug genommen.

Darin werden dem Gebiet städtebauliche Missstände bescheinigt:

Die historische Baustruktur mit einer hohen baulichen Dichte und teilweise schlechter Bausubstanz sowie Grundrissen führt zu einer eingeschränkten Belichtung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten und geht mit einem hohen Versiegelungsgrad der Grundstücksfreiflächen einher. Dies führt zu einem Mangel an wohnungsnahen Aufenthalts- und Erholungsflächen auf den privaten Grundstücken. Hinzu kommt eine Dominanz der Verkehrsfunktionen in vielen Straßenzügen, aus der eine mangelnde Aufenthaltsqualität resultiert.

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung zeigen, dass für das im Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 5. April 2016 begrenzte Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände und Mängel gemäß § 142 BauGB die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet erforderlich ist.

Übergeordnete Sanierungsziele sind die Stärkung der Wohnfunktion und Modernisierung von Gebäuden. Außerdem sollen gewerblich genutzte Flächen neu geordnet und öffentliche Räume aufgewertet werden. Zusätzlich sollen Gemeinbedarfseinrichtungen gesichert und ausgebaut werden.

### **1. Ziele der Sanierung**

Die wesentlichen Sanierungsziele sind:

#### *Stärkung der Wohnfunktion*

- Aufwertung des Wohnumfelds und Sicherung sowie Ergänzung der Nutzungsmischung in der Ortsmitte zur Gewährleistung der Versorgungsfunktion
- Entsiegelung und Entkernung von Blockinnenbereichen und Vergrößerung grüngestalteter Quartiersinnenbereiche

#### *Modernisierung der Gebäude*

- Förderung privater Sanierungen und Modernisierungen unter Beachtung der energetischen Anforderungen, der Gebäudestrukturen und der Gebäudegestalt
- Behebung von Grundrissdefiziten
- Sicherung von stadtbildprägenden Fassaden (Materialität, Fassadenteilung, Fensterformate, Verzierungen), insbesondere Berücksichtigung im Hinblick auf eine energetische Sanierung

#### *Aufwertung des öffentlichen Raums*

- Aufhebung funktionaler und gestalterischer Mängel durch Ausgleich der Nutzerinteressen zur Schaffung von Aufenthaltsqualität
- Verbesserung fußläufiger Vernetzungen, möglichst barrierefrei
- Verbesserung des Parkierungsangebotes in der Ortsmitte
- Stärkung und Erhalt der historischen Ortsstruktur

- gestalterische und funktionale Aufwertung der Erdgeschosszonen zur Sicherung der Nutzungsmischung zur Belebung des öffentlichen Raums
- Verhinderung der Ansiedlung von störenden Nutzungen wie z. B. Spielhallen oder ähnlichen Vergnügungseinrichtungen
- Unterbindung von großflächiger Fremdwerbung über 2,0 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche an Gebäuden, da bei den genannten Werbeanlagen aufgrund ihrer großen Ansichtsfläche regelmäßig davon auszugehen ist, dass sie den genannten Sanierungszielen zuwider laufen. Werbung und Information zu öffentlichen und als gemeinnützig anerkannten Zwecken, etwa im Zusammenhang mit Wahlen, sollen nicht eingeschränkt werden.
- Unterbindung von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, die in Größe, Form und Gestaltung die Außenwirkung von Gebäuden und das Straßenbild beeinträchtigen und somit den Sanierungszielen entgegenstehen. Maßgeblich sind dabei die von den betroffenen Fassaden vorgegebenen Gestaltungsprinzipien, die daraus resultierende Maßstäblichkeit und das Erscheinungsbild des umgebenden städtischen Raums. Dabei ist die Vermeidung von Wettbewerbsnachteilen bei der Abwägung zu berücksichtigen.

### *Neuordnung*

- Neuordnung untergenutzter Grundstücke
- Strukturierung und bauliche Neuordnung des Gewerbegebiets Nöllenstraße zur Sicherung des Gewerbestandorts

### *Sicherung und Ausbau von Gemeinbedarfseinrichtungen*

- Sanierung und Modernisierung oder Neubau, z. B. Bürgerhaus, Haus der Jugend
- Sicherung und Instandsetzung von Spiel- und Sportplätzen unter Berücksichtigung der sozialen Bedeutung für den Stadtbezirk Botnang

## **2. Neuordnungskonzept**

Um die Sanierungsziele zu erreichen, sind insbesondere folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Aufwertung des Quartiereingangs durch Grundstücksarrondierungen und Objektsanierungen zum Erhalt der historischen Struktur und Verbesserung der Vernetzung mit der Ortsmitte im Bereich der Eltinger Straße
- Umgestaltung und Aufwertung der Kauffmannstraße durch Fahrbahnreduzierung, Entsigelung von Parkierungsstreifen, Begrünungsmaßnahmen und Gestaltung einer Fußgängerachse
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Bereich des neuen Stadtplatzes und der Franz-Schubert-Straße, Aufwertung der öffentlichen Räume und Vernetzung in den Ort, Sanierung und Modernisierung des Bürgerhauses
- Franz-Schubert-Straße / Alte Stuttgarter Straße / Klinglerstraße: Änderung der Verkehrsführung in einen Einbahnring
- Freilegung des innerörtlichen Fußweges zur besseren Vernetzung der Hanglagen mit dem Ortskern zwischen Wengertstraße und Alte Stuttgarter Straße
- Östliche Regerstraße: Modernisierung des Bolzplatzes sowie Neuordnung der Erschließung des mehrgeschossigen Wohnungsbaus an der östlichen Regerstraße zur Aufwertung der öffentlichen Räume und einer Neubebauung oder Freiraumnutzung
- Aufwertung der Grünanlage am Buberlesbach sowie Wiederherstellung und Sicherung des sozialen Treffpunkts Casa Pompa

- Neubau Haus der Jugend an der Beethovenstraße
- städtebauliche Neuordnung mit Abbruchmaßnahmen und Wiedernutzung unbebauter Teilflächen zur Bildung von Raumkanten im Gewerbegebiet Nöllenstraße
- (Teil-) Abbruch von bestehenden untergenutzten und modernisierungsbedürftigen Gebäuden und Neubebauung für Wohnen und ergänzende Versorgungsnutzungen sowie gastronomische Einrichtungen in der Ortsmitte (Alte Stuttgarter Str./ Franz-Schubert-Str.)

### **3. Bürgerbeteiligung**

Neben der üblichen Befragung mittels Fragebogen an alle Eigentümer, Haushalte und Gewerbetreibende wurde zur frühzeitigen Information und Einbindung der Bewohnerinnen und Bewohner am 5. Februar 2015 eine öffentliche Informationsveranstaltung im Bürgersaal des Bürgerhauses Botnang durchgeführt. Mit dem Entwurf der Sanierungsziele und eines sich hieraus ergebenden Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept wurde eine zweite Öffentlichkeitsbeteiligung mit Workshop-Charakter am 7. Juli 2015 in der Turn- und Versammlungshalle Botnang durchgeführt. Dabei hatten die Botnanger die Möglichkeit, die Entwürfe der Ziele und Konzepte zu prüfen und Hinweise und Anregungen zu geben. Außerdem wurden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung Personen befragt, die aufgrund ihrer Funktion im Untersuchungsgebiet oder im Bezirk als sogenannte Schlüsselpersonen Auskunft über die örtliche Situation geben können. Es ist vorgesehen, die Bürgerbeteiligung bei der Entwicklung und Umsetzung der Projekte fortzusetzen.

### **4. Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebiets**

Die Gesamtfläche des Untersuchungsgebiets der vorbereitenden Untersuchung betrug 21 ha. Auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse wurde vom beauftragten Büro empfohlen, einzelne Teile des Untersuchungsgebiets nicht in die Satzungsabgrenzung einzu beziehen, so dass das Sanierungsgebiet nun mit einer Fläche von 16,5 ha festgelegt wird. Der ermittelte Förderrahmen für Sanierungsmaßnahmen im vorgeschlagenen Gebiet beläuft sich auf rund 7,6 Mio. €.

### **5. Wahl des Sanierungsverfahrens**

Auf Basis der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen wird die Durchführung der Sanierungsmaßnahme im umfassenden Sanierungsverfahren mit Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften empfohlen.

Diese Einschätzung wurde durch die Prüfung des Stadtmessungsamts bestätigt.

### **6. Sozialplan**

Während der Durchführung der Sanierung ist den sozialen Belangen besondere Beachtung zu schenken. Ein Sozialplan für die betroffenen Eigentümer, Mieter und Pächter ist zu entwickeln und fortzuführen.

Zur Vermeidung bzw. zur Milderung nachteiliger Auswirkungen während der Dauer der Sanierung müssen die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse der Betroffenen, ihre Wohnbedürfnisse, soziale Beziehungen sowie örtliche Bindungen und Abhängigkeiten berücksichtigt werden. Die Stadt wird im Rahmen ihrer Möglichkeiten erforderlichenfalls Ersatzwohnraum zur Verfügung stellen bzw. bei dessen Beschaffung behilflich sein. Entsprechendes gilt bei eventuell notwendigen Betriebsverlagerungen. Die Sanierungsbetref-

fenen erhalten Unterstützung beim Umzug nach den vom Gemeinderat beschlossenen Richtlinien.

## **7. Durchführungsfrist**

Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB soll die Sanierung innerhalb einer Frist von 15 Jahren durchgeführt werden. Diese Frist ist mit Beschluss der Sanierungssatzung festzulegen. Die Erfahrungen der vergangenen Jahre haben gezeigt, dass diese Frist in Stuttgart in der Regel eingehalten werden kann. Bei Bedarf kann die Frist jedoch, wie gesetzlich vorgesehen, durch Beschluss verlängert werden.

## **8. Kosten und Finanzierung**

Das Verfahren wurde mit Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 2. Februar 2016 in das Landessanierungsprogramm (LSP) zunächst mit einer Landesfinanzhilfe von 1,5 Mio. € (Fördersatz von 60 %) aufgenommen. Dies entspricht einem Förderrahmen von 2,5 Mio. €; der städtische Anteil von 40 % beträgt somit 1 Mio. €. Der Differenzbetrag zum beantragten Gesamtförderrahmen von 7,6 Mio. € soll durch Aufstockungsanträge in den Folgejahren erreicht werden.

Die überschlägige Kostenschätzung aus den vorbereitenden Untersuchungen für die Durchführung der Sanierung ergab nach Abzug von sanierungsbedingten Einnahmen einen Mittelbedarf von rd. 7,6 Mio. € (unrentierliche Ausgaben). Der nunmehr bewilligte Förderrahmen beträgt 2,5 Mio. €. Das bedeutet, dass bei der Umsetzung der Sanierungsziele Prioritäten gesetzt werden müssen. Es ist allerdings geplant, zu einem späteren Zeitpunkt einen Antrag auf Erhöhung des Förderrahmens zu stellen.

In der mittelfristigen Finanzplanung 2015 bis 2020 sind bisher keine Mittel veranschlagt. Die in den Haushaltsjahren 2016 / 2017 erforderlichen Mittel werden im Rahmen der gegenseitigen Deckungsfähigkeit im Amtsbereich 6107020 – Stadterneuerung bereitgestellt.

Die 2018 ff benötigten Finanzmittel werden für den Doppelhaushalt 2018/2019 angemeldet. Die im Förderrahmen für das bereits genehmigte Verfahren vorgesehenen Mittel sind als Vorbelastung in den Haushalt 2018/2019 aufzunehmen.